Rozita bte Ungku Ahmad lwn Ungku Hapsah bte Abdullah dan lain-lain

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO J–02–770 TAHUN 1999
MOKHTAR SIDIN, MOHD GHAZALI DAN MOHD NOOR ABDULLAH HHMR
26 FEBRUARY 2007

Kontrak — Balasan — Jualan hartanah — Penjualan hartanah sebanyak RM3,000 — Sama ada balasan adalah mencukupi dan tidak munasabah

Undang-Undang Tanah — Jualan tanah — Jualbeli hartanah — Penjualan oleh salah satu daripada benefisiari — Benefisiari juga penjaga plaintif pada masa tersebut — Surat kuasa wakil yang tidak boleh dibatalkan diberikan oleh plaintif selepas plaintif mencapai umur dewasa — Sama ada jualbeli sah di sisi undang-undang

Perayu/plaintif telah memohon perintah-perintah deklarasi untuk mengisytiharkan bahawa jualan 14/24 bahagian tanah yang tidak boleh dipecahbahagi bagi satu hartanah di Bandar Kluang ('harta tersebut'), adalah batal dan tidak sah. Plaintif menyatakan pada atau sekitar tahun 1973, selepas kematian bapanya, satu perintah pembahagian harta tersebut telah dibuat, di mana defendan pertama ('ibu plaintif') telah mendapat 3/24 bahagian, Ungku Azman bin Ungku Ahmad mendapat 14/24 bahagian dan plaintif mendapat 7/24 bahagian yang tidak boleh dipecah bahagi. Di bawah perintah yang sama defendan pertama telah dilantik sebagai penjaga kepada plaintif dan Ungku Azman kerana kedua-dua mereka pada masa itu masih di bawah umur. Pada atau sekitar 22 Ogos 1974, defendan pertama telah memasuki satu perjanjian jualbeli dengan defendan kedua dan ketiga di mana defendan pertama telah menjual kesemua bahagian harta tersebut kepada defendan kedua dan ketiga dengan balasan RM3,000. Selepas perjanjian itu ditandatangani suratan hak milik harta tersebut telah diserahkan dan disimpan oleh defendan kedua dan ketiga. Pada 27 Ogos 1984, selepas plaintif mencapai umur dewasa, ia telah menandatangani satu surat kuasa wakil yang tidak boleh dibatalkan (irrevocable power of attorney) yang mana melantik defendan kedua sebagai wakil plaintif bagi menguruskan apa-apa perkara berkenaan harta tersebut. Plaintif menyatakan bahawa surat kuasa wakil tersebut adalah satu kesilapan dan seterusnya membatalkan surat kuasa wakil tersebut pada 2 Mac 1995. Defendan kedua dan ketiga menyatakan bahawa plaintif dengan relahati telah mengiktiraf surat perjanjian jualbeli itu dengan memberikan surat kuasa wakil itu memandangkan defendan kedua dan ketiga telah bersama-sama membayar RM3,000 kepada defendan pertama sebagai balasan. Setelah mengambil milik tanah tersebut sejak 1974, defendan kedua telah membayar cukai tanah tersebut. Defendan kedua dan ketiga juga menyatakan bahawa dari satu cabutan sijil kematian Ungku Azman bin Ungku Ahmad telah dinyatakan bahawa Ungku Azman telah meninggal dunia pada 24 Julai 1981 dan bukannya pada tahun

1985 sebagaimana dikatakan oleh plaintif. Dengan itu, apabila plaintif memberikan surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984, plaintif telahpun mempunyai hak ke atas bahagian peninggalan Ungku Azman.

Diputuskan, menolak rayuan tersebut:

(1) Ibu kepada plaintif, yang juga penjaga plaintif dan merupakan seorang benefisiari ke atas harta tersebut telah memasuki satu perjanjian jualbeli dengan defendan kedua dan ketiga dan telahpun menerima balasan sebanyak RM3,000. Selepas perjanjian tersebut defendan kedua dan ketiga telah mengambil milik harta tersebut sejak dari tahun 1974 dan membayar cukai tanah tersebut tanpa apa-apa halangan atau rintangan dari mana-mana pihak. Ini menunjukkan jualbeli itu adalah sah di sisi undang-undang sekurang-kurangnya ke atas bahagian defendan pertama pada masa itu. Defendan pertama adalah juga penjaga plaintif yang sah di sisi undang-undang dan dengan itu boleh memasuki perjanjian jualbeli bagi pihak plaintif. Jualbeli tersebut dikuatkan lagi dengan surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984 yang diberikan oleh plaintif apabila ia mencapai umur dewasa. Dengan pengiktirafan oleh plaintif melalui surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos1984 maka perjanjian jualbeli itu menjadi sah tanpa memerlukan kebenaran mahkamah lagi. Pembatalan surat kuasa wakil oleh plaintif sepuluh tahun kemudian tidak menjejas pengesahan yang telah dibuat oleh plaintif sepuluh tahun dahulu (lihat perenggan 15).

(2) Mengenai balasan RM3,000 yang dipertikaikan oleh plaintif sebagai tidak munasabah, plaintif hendaklah membuktikannya dengan mengemukakan laporan nilaian tanah tersebut pada tarikh penjualan tanah tersebut iaitu pada tahun 1974. Plaintif telah gagal mengemukakan apa-apa nilaian. Dengan itu, plaintif gagal membuktikan harga balasan RM3,000 adalah tidak munasabah (lihat perenggan 16–17).

[English summary

The appellant/plaintiff applied for declaratory orders declaring that the sale of 14/24 part of an undivided portion of a land in Bandar Kluang ('the said land'), was null and void. The plaintiff alleged that on or around 1973, after the death of her father, an order for the division of the said land was made, whereby the first defendant ('plaintiff's mother') received 3/24 part, Ungku Azman bin Ungku Ahmad received 14/24 part and the plaintif received 7/24 part which could not be subdivided. Under the same order, the first defendant was appointed guardian to the plaintiff and Ungku Azman as they were both minors. On or around 22 August 1974, the first defendant entered into a sale and purchase agreement with the second and third defendant whereby the first defendant sold the entire portion of the said land to the second and third defendant for a consideration of RM3,000. After the agreement was signed, the land title of the said property was handed to and kept by the second and third defendant. On 27 June 1984, upon the plaintiff's coming of age, she signed an irrevocable power of attorney appointing the second defendant as an attorney of the plaintiff to deal with whatever regarding the said property. The plaintiff alleged that

A the said power of attorney was a mistake and later revoked the power of attorney on 2 March 1995. The second and third defendant alleged that the plaintiff willingly acknowledged the sale and purchase agreement by giving a power of attorney in view that the second and third defendant jointly paid RM3,000 to the first defendant as consideration. After being in possession of the said land the second defendant had B been paying quit rent since 1974. The second and third defendant also alleged that the search made on the death certificate on Ungku Azman bin Ungku Ahmad, it was stated that Ungku Azman died on 24 July 1981 and not in the year 1985 as was alleged by the plaintiff. As a result when the plaintiff gave the power of attorney dated 27 August 1984, the plaintiff already had the right to the portion left by Ungku C Azman.

Held, dismissing the appeal:

D (1) The mother to the plaintiff, who was also the guardian to the plaintiff and a beneficiary of the said property entered into a sale and purchase agreement with the second and third defendant and had already received a consideration of RM3,000. After the said agreement, the second and third defendant took over the said property and had since 1974 paid the quit rent without any restriction or impediment from any parties. This showed that the sale and E purchase was valid in law at least on the first defendant's portion at that time. The first defendant was also the legal guardian to the plaintiff and could thus enter into a sale and purchase agreement on behalf of the plaintiff. The sale and purchase was strengthened by the power of attorney dated 27 August 1984 given by the plaintiff when she came of age. With the acknowledgement by the F plaintiff vide the power of attorney dated 27 August 1984, the sale and purchase agreement became valid without the need for any approval from the court. The revocation of the power of attorney by the plaintiff ten years later did not affect the confirmation that has already been done by the plaintiff ten years ago (see para 15).

G (2) On the consideration of RM3,000 which was disputed by the plaintiff as being unreasonable, the plaintiff must prove it by exhibiting the valuation report on the said property at the date of the sale which was in 1974. The plaintiff failed to exhibit any valuation. Hence, the plaintiff failed to prove that the consideration of RM3,000 was unreasonable (see paras 16–17).]

H

Nota-nota

Untuk kes mengenai jualan hartanah, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2003 Reissue) perenggan 2707.

Untuk kes mengenai jualbeli hartanah, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 I Reissue) perenggan 4297.

Kes-kes yang dirujuk

Kersah La'usin v Sikin Menan [1966] 2 MLJ 20 (dirujuk)

Munah v Fatimah [1968] 1 MLJ 54 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk A
Akta Kontrak 1950 ss 149, 152

Rayuan daripada: Saman Pemula No 24(L)-218 tahun 1996 (Mahkamah Tinggi, Muar) B

C Sukumaran (Ana Shahrana Annuar dan Manal Chunawi bersama beliau) (C Sukumaran & Co) bagi pihak perayu.
Maniam K Marappan (R Krishnan Kutty & Co) bagi pihak responden.

Mokhtar Sidin HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah): C

[1] Mahkamah ini telah menolak rayuan ini dan di sini kami ingin memberikan sebab-sebab mengapa rayuan ini telah ditolak. Di dalam rayuan ini perayu adalah plaintif di Mahkamah Tinggi dan responden-responden adalah defendan-defendan di Mahkamah Tinggi. Kami akan merujuk kepada pihak-pihak sebagaimana mereka di Mahkamah Tinggi. D

[2] Melalui satu saman pemula bertarikh 28 Mei 1996 plaintif telah memohon perintah-perintah deklarasi seperti berikut: E

(a) satu permtah yang mengisytiharkan bahawa jualan 14/24 bahagian tanah yang tidak boleh dipecahbahagi bagi harta di bawah HS(D) 1810 BPT 2712, Bandar Kluang, adalah batal dan tidak sah;

(b) bahawa defendan kedua dan ketiga menyerahkan kepada plaintif suratan hak milik harta di bawah HS(D) 1810 BPT 2712, Bandar Kluang; F

(c) kos; dan

(d) lain-lain permtah lanjut yang mahkamah fikirkan adil, sesuai dan bermanfaat.

[3] Di dalam afidavit menyokong permohonannya, plaintif menyatakan pada atau sekitar tahun 1973, selepas kematian bapanya, satu perintah pembahagian harta yang terkandung di bawah HS(D) 1810 BPT 2712, Bandar Kluang, Daerah Kluang, Johor ('harta tersebut') telah dibuat, di mana defendan pertama telah mendapat 3/24 bahagian, Ungku Azman bin Ungku Ahmad mendapat 14/24 bahagian dan plaintif mendapat 7/24 bahagian yang tidak boleh dipecah bahagi. Di bawah perintah yang sama defendan pertama telah dilantik sebagai penjaga kepada plaintif dan Ungku Azman kerana kedua-dua mereka pada masa itu masih di bawah umur. Selepas perintah pembahagian harta dibuat, rekod bahagian hak milik tersebut telah didaftarkan di Pejabat hak milik Johor pada 13 Disember 1973 di mana plaintif menjadi pemilik berdaftar bersama harta tersebut dan kaveat Pemungut Hasil Tanah ke atas harta tersebut juga telah didaftarkan pada tarikh yang sama. G H I

[4] Afidavit itu selanjutnya menyatakan pada atau sekitar 22 Ogos 1974, defendan pertama sebagai pemilik bersama harta tersebut dan penjaga kepada plaintif dan Ungku Azman telah memasuki satu perjanjian jualbeli dengan defendan kedua dan ketiga di mana defendan pertama telah menjual kesemua bahagian harta tersebut

kepada defendan kedua dan ketiga dengan balasan RM3,000. Selepas perjanjian itu ditandatangani suratan hak milik harta tersebut telah diserahkan dan disimpan oleh defendan kedua dan ketiga. Plaintif juga menyatakan yang ini dilakukan tanpa kebenaran beliau. Pada 27 Ogos 1984, selepas plaintif mencapai umur dewasa, ia telah menandatangani satu surat kuasa wakil yang tidak boleh dibatalkan (irrevocable power of attorney) yang mana melantik defendan kedua sebagai wakil plaintif bagi menguruskan apa-apa perkara berkenaan harta tersebut.

[5] Afidavit itu seterusnya menyatakan pada atau sekitar tahun 1985, Ungku Azman bin Ungku Ahmad, pemilik 14/24 bahagian harta tersebut telah meninggal dunia. Pejabat Pembahagian Harta Pesaka Kluang telah membuat pembahagian, bahagian peninggalan mendiang Ungku Azman di mana defendan pertama telah diberikan 3/6 bahagian, plaintif diberikan 3/6 bahagian (mungkin 2/6 bahagian) dan Baitulmal 1/6 bahagian. Berasaskan itu, plaintif menyatakan plaintif telah memperolehi 14/24 bahagian yang tidak boleh dipecahbahagi ke atas harta tersebut.

[6] Plaintif juga menyatakan di dalam afidavimya bahawa beliau sekarang telah dewasa dan baru menyedari bahawa bahagian milikannya sebanyak 7/24 dan bahagian milikan Ungku Azman sebanyak 14/24 ke atas harta tersebut telah dijual oleh defendan pertama (ibu plaintif) kepada defendan kedua dan ketiga. Plaintif berikutnya menyatakan di dalam afidavimya bahawa surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984 yang diberikan olehnya kepada defendan kedua itu adalah satu kesilapan dan seterusnya membatalkan surat kuasa wakil tersebut pada 2 Mac 1995. Surat pembatalan ini telah didaftarkan di mahkamah pada 14 Mac 1996. Plaintif seterusnya menyatakan peguamnya telah menghantar notis bertarikh 9 Mac 1996 memaklumkan kepada ketiga-tiga defendan bahawa surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984 telah dibatalkan dan meminta defendan kedua dan ketiga mengembalikan surat kuasa wakil tersebut kepada plaintif. Di dalam surat peguam yang sama ketiga-tiga defendan dikehendaki menghadirkan diri di pejabat peguam plaintif bagi melaksanakan pembatalan surat kuasa wakil dan surat perjanjian jualbeli bertarikh 22 Ogos 1974. Defendan kedua dan ketiga juga dikehendaki mengembalikan suratan hak milik harta tersebut. Plaintif menyatakan yang ketiga-tiga defendan telah gagal melakukan apa yang diarah oleh peguam. Dengan itu plaintif telah memulakan tindakan ini.

[7] Defendan kedua dan ketiga telah memfailkan afidavit jawapan yang berasingan tetapi diperhatikan bahawa isi kandungannya adalah sama. Di dalam afidavit defendan kedua dan ketiga menyatakan bahawa plaintif dengan relahati telah mengiktiraf surat perjanjian jualbeli itu dengan memberikan surat kuasa wakil itu memandangkan defendan kedua dan ketiga telah bersama-sama membayar RM3,000 kepada defendan pertama sebagai balasan. Perjanjian jualbeli itu telah disempurnakan oleh defendan pertama dan setelah defendan kedua dan ketiga membayar harga penuh sebanyak RM3,000, defendan pertama telah menyerahkan suratan hak milik harta tersebut kepada defendan kedua dan ketiga. Dengan itu, defendan kedua dan ketiga telah membayar kesemua cukai tanah ke atas harta tersebut semenjak tahun 1974. Oleh itu plaintif tidak mempunyai apa-apa hak atau kepentingan ke atas harta tersebut.

[8] Defendan kedua dan ketiga telah memfailkan afidavit lanjutan bersama bertarikh 6 November 1996. Di dalam afidavit ini defendan kedua dan ketiga menyatakan bahawa dari satu cabutan sijil kematian Ungku Azman bin Ungku Ahmad telah dinyatakan bahawa Ungku Azman telah meninggal dunia pada 24 Julai 1981 dan bukannya pada tahun 1985 sebagaimana dikatakan oleh plaintif. Dengan itu, apabila plaintif memberikan surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984, plaintif telahpun mempunyai hak ke atas bahagian peninggalan Ungku Azman.

[9] Hakim Mahkamah Tinggi di dalam penghakimannya telah menolak permohonan plaintif untuk mendapatkan perintah deklarasi yang dimohonnya. Di dalam penghakiman bertulisnya, YA Hakim menyatakan seperti berikut:

> Adalah jelas dari fakta kes ini bahawa plaintif selepas mencapai umur dewasa telah memberi suatu surat kuasa wakil kepada defendan kedua iatiu pada 27 ogos 1984 di mana di dalam surat kuasa wakil tersebut, plaintif telah melantik defendan kedua sebagai wakilnya untuk menguruskan apa-apa perkara berkenaan tanah tersebut (exh 'RUA-3'). Melalui fakta ini telah dihujah oleh peguam defendan bahawa plaintif dengan itu telah memberi kebenaran dengan rela hati bersetuju sepenuh-penuhnya dan mengesahkan tindakan defendan pertama menjual tanah tersebut kepada defendan kedua dan ketiga pada 22 Ogos 1974. Namun demikian, adalah dihujah oleh peguam plaintif bahawa surat kuasa wakil tersebut telah dibatalkan melalui pembatalan surat kuasa wakil bertarikh 2 Mac 1996 (exh 'RUA-5'). Menurut plaintif pembatalan dibuat kerana surat kuasa wakil RUA-3 yang dibuat pada 22 Ogos 1984 adalah satu kesilapan.
>
> Setelah meneliti fakta kes dan hujah-hujah yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak, saya tidak dapat untuk membuat pengisytiharaan seperti yang dipohon oleh plaintif. Seperti yang disebut terdahulu, defendan pertama yang memasuki perjanjian dengan defendan kedua dan ketiga, ialah ibu plaintif dan defendan pertama telah menerima balasan daripada defendan kedua dan ketiga sebanyak RM3,000. Berikutan dengan itu hak milik asal tanah tersebut telah diserahkan oleh defendan pertama kepada defendan kedua dan defendan kedua telah mengambil milik tanah tersebut. Adalah didapati melalui afidavit defendan kedua (kandungan 17) bahawa setelah mengambil milik tanah tersebut sejak 1974, defendan kedua telah membayar cukai tanah tersebut.
>
> Walaupun dihujah oleh peguam plaintif bahawa harga RM3,000 adalah tidak munasabah untuk tanah 6,806 kaki persegi di Bandar Kluang, tetapi tidak dikemukakan apa-apa bukti untuk menunjukkan harga balasan adalah tidak munasabah. Dengan itu saya berpendapat penjualan tanah tersebut oleh defendan pertama kepada defendan kedua dan ketiga adalah dengan balasan yang telah diterima oleh defendan pertama. Jika plaintif sendiri tidak menerima balasan tersebut, maka orang yang patut dipertanggungjawabkan ialah defendan pertama iaitu ibu plaintif sendiri.
>
> Mengenai hujah peguam plaintif, bahawa defendan pertama tidak ada kuasa untuk menjual bahagian plaintif, saya berpendapat surat wakil kuasa yang dibuat oleh plantif pada 27 Ogos 1984, iaitu setelah plaintif mencapai umur dewasa, menunjukkan plamtif bersetuju tindakan yang telah diambil oleh defendan pertama yang menjual tanah tersebut pada 1974. Pada pendapat saya surat wakil kuasa tersebut yang diberikan kepada defendan kedua mengesahkan tindakan ibunya. Saya juga berpendapat bahawa tindakan plaintif membatalkan surat kuasa wakil melalui exhibit RUA-5, yang dibuat 11 tahun kemudian adalah tindakan selepas fikiran (afterthought action). Tambahan pula alasan beliau yang mengatakan bahawa beliau tersilap menandatangani surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984 adalah tidak dapat diterima dan tidak munasabah. Pada pendapat saya surat wakil kuasa tersebut yang diberikan kepada defendan kedua mengesahkan tindakan ibunya. Saya juga berpendapat bahawa tindakan plaintif membatalkan surat kuasa wakil melalui

A eksh RUA-5, yang dibuat 11 tahun kemudian adalah tindakan selepas fikiran (afterthought action). Tambahan pula alasan beliau yang mengatakan bahawa beliau tersilap menandatangani surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984 adalah tidak dapat diterima dan tidak munasabah. Pada pendapat saya pembatalan tersebut tidak berkuatkuasa, dan dengan itu surat wakil kuasa bertarikh 27 Ogos 1984 adalah terpakai dan mengikat plaintif.

B

[10] Peguam plaintif di Mahkamah Rayuan ini berhujah bahawa jualan 7/24 bahagian plaintif yang tidak boleh dipecahbahagi dan bahagian Ungku Azman yang tidak boleh dipecahbahagi harta tersebut melalui perjanjian jualbeli dan surat kuasa waldl bertarikh 22 Ogos 1974 adalah tidak sah kerana ia disempurnakan oleh
C defendan pertama tanpa kebenaran mahkamah. Peguam plaintif seterusnya menyatakan surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984 yang telah diberikan oleh plaintif kepada defendan kedua adalah juga tidak sah kerana ia diberikan tanpa apa-apa balasan. Tambahan lagi, surat kuasa wakil itu tidak melibatkan defendan ketiga kerana ia diberikan kepada defendan kedua sahaja. Dengan itu, surat kuasa
D wakil plaintif bertarikh 27 Ogos 1984 tidak boleh mengesahkan (rectify) penjualan bahagian plaintif oleh defendan pertama pada tahun 1974. Plaintif telahpun membatalkan surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984. Peguam plaintif telah merujuk kepada beberapa otoriti yang saya dapati tidak berkenaan dengan isu di dalam rayuan ini.

E

[11] Adalah diperhatikan bahawa defendan pertama tidak ada memfailkan apa-apa pembelaan atau hadir semasa perbicaraan di Mahkamah Tinggi atau di mahkamah ini dan juga tidak diwakili oleh peguam.

[12] Peguam defendan kedua dan ketiga di dalam penghujahannya menyatakan
F bahawa plaintif telah memberi surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984 di mana di perenggan 4 khususnya telah memberi kuasa menjual dan memindahmilik tanah tersebut kepada defendan kedua atau kepada sesiapapun (termasuk defendan ketiga). Ini menunjukkan plaintif dengan relahati telah bersetuju dan merestui tindakan defendan pertama (ibu plaintif) untuk menjual harta tersebut kepada defendan
G kedua dan ketiga. Semasa penjualan itu dibuat terdapat hanya dua benefisiari iaitu plaintif dan Ungku Azman. Ungku Azman telahpun meninggal dunia. Dengan itu, surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984 adalah terpakai untuk pengesahan jualbeli tanah tersebut yang dibuat pada tahun 1974. Dengan itu, ss 149 dan 152 Akta Kontrak 1950 adalah terpakai:

H

Ratification

149 Right of person as to acts done for him without his authority. Effect of Ratification.

Where acts are done by one person on behalf of another but without his knowledge or
I authority, he may elect to ratify or to disown the acts. If he ratifies them, the same effects will follow as if they had been performed by his authority.

152 Effect of ratifying unauthorized act forming part of a transaction.

A person ratifying any unauthorized act done on his behalf ratifies the whole of the transaction of which the act formed a part.

[13] Di dalam kes *Munah v Fatimah* [1968] 1 MLJ 54, defendan dan abangnya (sebagai benifisiari harta pesaka seorang bemama Hamat) dalam tahun 1946 telah memasuki satu perjanjian jualbeli dengan plaintif untuk menjual sekeping tanah yang didaftarkan di atas nama Hamat ('si mati') dengan harga balasan RM500. Plaintif seterusnya telah memasuki tanah tersebut dan menanam padi dan mengambil hasil tanaman tersebut. Pemilikan dan keuntungan daripada tanaman tersebut telah diperolehi oleh plaintif tanpa apa-apa gangguan daripada benefisiari si mati selama 19 tahun. Plaintif juga telah membayar cukai ke atas tanah tersebut. Plaintif telah berkali-kali meminta supaya benefisiari mengambil surat-surat mentadbir harta pesaka si mati supaya pindahmilik tanah tersebut dapat dilaksanakan tetapi benefisiari tidak berbuat demikian. Dengan itu plaintif telah memulakan tindakan ini menuntut antara lain, tanah tersebut dipindahmilik dan didaftarkan di atas namanya. Mahkamah memutuskan bahwa daripada masa plaintif memasuki tanah tersebut dia merupakan pemilik ekuiti (equitable owner) tanah tersebut. Apa yang dikehendaki sekarang hanyalah menyarongkan hak di sisi undang-undang ke atas hak ekuiti itu kepada plaintif. Plaintif dengan itu berhak ke atas tuntutannya. Raja Azlan Shah J (DYMM ketika itu) menyatakan:

> I am satisfied that the plaintiff had entered into an agreement with the beneficiaries to purchase the said land for a consideration of $500, that she had entered possession and cultivated it with padi and had since reaped the economic crops and enjoyed possession and profit without hindrance from the beneficiaries for a period of 19 years. The plaintiff had also paid the quit rents.
>
> The legal position is that there is an ordinary contract for the sale of land which is not subject to the consideration inherent in commercial contracts. Relying on the contract the plaintiff went into occupation and did such acts as were necessary and relevant to show that she was in possession. She never got off the land. As from that time, it seems to me, that she was the equitable owner of the said land. What is required now is to clothe the equitable estate with a legal title. She therefore seeks the aid of this court. In my opinion she is well entitled to the relief she claims. The law with regard to an agreement to sell land under an expectancy of title is discussed in my judgment in Kersah La 'usin v. Sikin Menan and I do not think I can profitably add to what I have there said

[14] Di dalam *Kersah La'usin v Sikin Menan* [1966] 2 MLJ 20, plaintif memohon satu deklarasi bahawa dia adalah pemilik beneficial (beneficial owner) ke atas sekeping tanah di Sabak Bernam, Selangor. Tanah tersebut adalah kepunyaan ibunya yang telah meninggal dunia pada tahun 1938, dan dia merupakan benefisiari tunggal. Plaintif telah bersetuju untuk menjual tanah tersebut kepada bapa defendan dan satu memorandum pindahmilik telah dilaksanakan di dalam borang yang ditetapkan di hadapan Penolong Pemungut Hasil Tanah. Pindahmilik tidak dapat disempumakan kerana tanah tersebut masih didaftarkan di atas nama si mati. Tanah tersebut telah didiami oleh bapa defendan dan keluarganya, Plaintif telah membuat permohonan untuk pembahagian harta pesaka si mati (ibu plaintif). Pada tarikh perbicaraan plaintif tidak hadir dan surat kuasa mentadbir harta pesaka si mati telah diberikan kepada defendan. Plaintif telah memfailkan writ menentang defendan sebagai pentdbir harta pesaka ibunya. Defendan membuat tuntutan balas supaya surat-surat hak milik tanah tersebut diberikan kepadanya. Di ms 22–23, Raja Azlan Shah J (DYMM ketika itu) menyatakan seperti berikut:

A On the balance of probabilities I have come to the inescapable conclusion that there was an agreement between the two parties to sell the said land for a consideration of $400 and that the purchase price had been paid to the vendor. It was an agreement for a sale of land simpliciter and time was not itsessence. The fact that the defendant's family went into possession of the said land, developed it, and had derived benefits from it for the last 20 years without interference from the plaintiff or his caretakers (that is, his sister and B nephew) and the payments of quit rent up to 1960 are acts as were necessary and relevant to show that they were in possession of it. These circumstances do indicate that they went into possession as a result of the agreement and their possession was referable to that agreement.

C The first consideration is whether the plaintiff could enter into a contract with the defendant's (deceased) father involving a subject matter which was then not subsisting in the sense that the said land was still in his mother's name. It was not disputed that he was the sole beneficiary and that he was in such a position that when the time came he could perfect the title of the purchaser. The fact that at the date of contract the vendor had neither title nor power to call for title is not of itself an answer to a suit of specific performance by the purchaser: *Brickies v Snell* [1916] 2 AC 599. Actual possession of both the legal estate and D any equitable rights are not pre-requisites so long as the vendor is in such a position that when the time for completion comes he will be in a position to pass on the title to the purchaser. In these circumstances the contract is good but only in equity.

The next question is: what significance does such a contract possess under a system of law requiring registration of title? In both the Privy Council decisions it was held that an unregistered transfer of land gives the purchaser a right which rests in contract: L*oke Yew v* E *Port Swettenham Rubber Co* [1913] AC 491, *Haji Abdul Rahman & Ors v Mohamed Hassan* [1917] AC 209. In 1952 Pretheroe Ag CJ, in delivering a judgment of the Court of Appeal in *Haji Osman bin Abu Bakar v Saiyed Noor* [1952] MLJ 37 at p 38 applied the principle enunciated in *Loke Yew*'s case. In 1956, Thomson J (as he then was) in his usual way, stated the matter emphatically and concisely in *Bachan Singh v Mahinder Kaur & Ors* [1956] MLJ 97 at p 98:

F

> Where there is a valid binding contract for the sale of land, the purchaser, when he has performed his side of the contract, acquires a right ad rem which is also a right in personam. In other words, he acquires a right to the land as against the vendor personally but not good against the world as a whole and, in due course, that right can become a real right good against the world as a whole on registration in accordance with the Land G Code which has the same effect in our law as appearance before the Praetor in the law of Rome, delivery of seisin in the old English feudal law and infeftment by registration of the Register of Sasines in the modern Scots law.

or according to Thome J in *Tan Ah Boon v State of Johore* [1934] MLJ 142 at p 151:

H

> analogous to that of the Roman Fidei Commissum, so that the purchaser who has paid the whole of his purchase price has no estate, properly so called, in the land agreed to be purchased, but has rights which rest it contract, and which may or may not, according to the circumstances of the particular case, entitled him to sue and to invoke the equitable principle of specific performance.

I

[15] Di dalam rayuan ini sekarang, YA Hakim telah mendapati bahawa defendan pertama, ibu kepada plaintif, yang juga penjaga plaintif dan merupakan seorang benefisiari ke atas harta tersebut telah memasuki satu perjanjian jualbeli dengan

defendan kedua dan ketiga telahpun menerima balasan sebanyak RM3,000. Selepas perjanjian tersebut defendan kedua dan ketiga telah mengambil milik harta tersebut sejak dari tahun 1974 dan membayar cukai tanah tersebut tanpa apa-apa halangan atau rintangan dari mana-mana pihak. Ini menunjukkan jualbeli itu adalah sah di sisi undang-undang sekurang-kurangnya ke atas bahagian defendan pertama pada masa itu. Defendan pertama adalah juga penjaga plaintif yang sah di sisi undang-undang dan dengan itu boleh memasuki perjanjian jualbeli bagi pihak plaintif. Peruntukan undang-undang bagi menjual bahagian plaintif dan bahagian Ungku Azman adalah tanggungjawab defendan pertama dan bukannya tanggungjawab defendan kedua dan ketiga. Apabila defendan kedua dan ketiga menandatangani perjanjian jualbeli dan membayar RM3,000, mereka menganggap jualbeli itu adalah teratur. Ini dikuatkan lagi dengan surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984 yang diberikan oleh plaintif apabila ia mencapai umur dewasa. Ini menunjukkan bahawa plaintif bukan sahaja bersetuju dengan jualbeli yang dilakukan oleh defendan pertama bagi pihaknya tetapi juga mengiktiraf jualbeli tersebut. Hanya selepas 10 tahun selepas memberikan surat kuasanya baru plaintif menyatakan perjanjian jualbeli itu tidak sah. Pada pendapat saya, dengan pengiktirafan oleh plaintif melalui surat kuasa wakil bertarikh 27 Ogos 1984 maka perjanjian jualbeli itu menjadi sah tanpa memerlukan kebenaran mahkamah lagi. Saya juga berpendapat pembatalan surat kuasa wakil oleh plaintif sepuluh tahun kemudian tidak menjejas pengesahan yang telah dibuat oleh plaintif sepuluh tahun dahulu. Ini dikuatkan lagi dengan milikan defendan kedua dan ketiga yang berterusan dan juga pembayaran cukai tanah oleh kedua-dua mereka. Surat kuasa wakil yang diberikan oleh plaintif adalah, pada pendapat saya, pengesahan (ratification) oleh plaintif ke atas perjanjian jualbeli tanah tersebut.

[16] Mengenai balasan RM3,000 yang dipertikaikan oleh plaintif sebagai tidak munasabah, saya bersetuju dengan apa yang dinyatakan YA Hakim di dalam penghakimannya:

> Walaupun dihujah oleh peguam plaintif bahawa harga RM3,000 adalah tidak munasabah untuk tanah 6,806 kaki persegi di Bandar Kluang, tetapi tidak dikemukakan apa-apa bukti untuk menunjukkan harga balasan adalah tidak munasabah. Dengan itu saya berpendpat penjualan tanah tersebut oleh defendan pertama kepada defendan kedua dan ketiga adalah dengan balasan yang diterima oleh defendan pertama....

[17] Saya bersetuju dengan YA Hakim perbicaraan, adalah tidak mencukupi apabila plaintif menyatakan harga balasan RM3,000 itu tidak mencukupi. Plaintif hendaklah membuktikannya dengan mengemukakan laporan nilaian tanah tersebut pada tarikh penjualan tanah tersebut iaitu pada tahun 1974. Plaintif telah gagal mengemukakan apa-apa nilaian. Dengan itu, plaintif gagal membuktikan harga balasan RM3,000 adalah tidak munasabah.

[18] Di atas sebab-sebab yang dinyatakan di atas, saya berpendapat rayuan plaintif tidak ada merit. Dengan itu, kami sebulat suara telah menolak rayuan plaintif dengan kos. Deposit dibayar kepada defendan kedua dan ketiga (responden kedua dan ketiga) sebagai sebahagian daripada kos yang akan ditaksirkan.

A **[19]** YA Mohd Ghazali HMR telah melihat penghakiman ini di dalarn deraf dan telah menyatakan persetujuannya. YA Mohd Noor Abdullah HMR telahpun bersara dan dengan itu penghakiman ini tidak dapat dikemukakan kepadanya.

Rayuan ditolak.

B

Reported by Sally Kee

C

D

E

F

G

H

I